

Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 46 WEG, 15a EGZPO, 1 HessSchlichtG

- 1. Eine entsprechende Anwendung von Vorschriften des Nachbarrechts führt nicht dazu, dass in entsprechender Anwendung des § 15a EGZPO iVm § 1 Abs. 1 Nr. 1 e HSchlichtG ein obligatorisches Schlichtungsverfahren dem Klageverfahren vorauszugehen hat.**
- 2. Die doppelte Analogie, einmal des Nachbarrechtes und zum anderen des § 15a EGZPO selbst, stellt eine nicht zu rechtfertigende Begrenzung des Zugangs zu den staatlichen Gerichten dar. Eine vergleichbare Interessenslage mit Blick auf die mit dem Schlichtungsverfahren bezweckte konsensuale Streitbeilegung ist für derartige Verfahren zudem nicht gegeben.**
- 3. Es obliegt nicht den Gerichten, durch mehrfache Analogien den Justizgewährungsanspruch des einzelnen, folgend aus Art. 20 Abs. 3 GG, zu beschränken.**
- 4. Insoweit sind die Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechtes zu beachten, die eine entsprechende Anwendung des § 15a EGZPO iVm § 1 Abs. 1 Nr. 1 e HSchlichtG nicht als notwendig und eine vollumfänglich vergleichbare Interessenslage mit Grundstücksnachbarn als nicht gegeben erscheinen lassen.**
- 5. Auch die Rechtspositionen anderer Sondereigentümer können von einem solchen Rechtsstreitberührt werden, denn auch der Bereich der Sondernutzungsrechte liegt weiter im gemeinschaftlichen Eigentum. Daher kann auch der mit dem Schlichtungsverfahren verfolgte Zweck, namentlich mit den Nachbarn eine gemeinsame Lösung nachbarlicher Konflikte zu erreichen, nicht oder zumindest nicht nur unter den Sondernutzungsberechtigten eingreifen.**
- 6. Vielmehr dürfte im Regelfall zumindest auch die Reichweite der Nutzungsbefugnis von Gemeinschaftseigentum, etwa in Verbindung mit einem Sondernutzungsrecht, Streitgegenständlich sein. Insofern können die Sondereigentümer jedoch nicht vollumfänglich über die betroffenen Rechtspositionen oder andere nicht betroffene Rechtspositionen, die aber im Sinne einer umfassenden Befriedung der Sondereigentümer relevant sein können, verfügen. Demzufolge sieht für das gerichtliche Verfahren § 48 WEG eine Beiladung betroffener Wohnungseigentümer und eine Rechtskrafterstreckung vor. An einer entsprechenden – verpflichtenden – Regelung zur Beteiligung Dritter fehlt es im HessSchlG, so dass hier schon strukturell keine Einigungen getroffen werden können, welche die übrigen Wohnungseigentümer binden.**

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zschieschack die Richterin am Landgericht Dr. Dr. Sormani-Bastianden, Richter Wielk aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.02.2018 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Rüsselsheim vom 13.07.2017, Az. 3 C 36/17, aufgehoben und die Sache an das Amtsgericht Rüsselsheim zur erneuten Verhandlung und Entscheidung auch über die Kosten des Berufungsverfahrens zurückverwiesen.
2. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
3. Die Revision wird zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 1.000,00 €

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Wohnungseigentümer zweier benachbarter Reihenhäuser. Hinter jedem Reihnhaus grenzt jeweils eine im Gemeinschaftseigentum stehende Gartenfläche an. An dieser Gartenfläche besteht jeweils ein Sondernutzungsrecht. Die Beklagte pflanzte an der Grenze ihres Sondernutzungsrechtes eine Hecke an. Die Kläger begehren die Beseitigung dieser Hecke.

Ein Schlichtungsverfahren haben die Parteien vor Klageerhebung nicht durchgeführt.

Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen. Da streitgegenständlich seitens der Kläger Ansprüche mit Bezug zu dem hessischen NachbRG, zumindest in entsprechender Anwendung, geltend gemacht werden, sei nach § 15a Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EGZPO in Verbindung mit § 1 HSchlichtG zwingend ein Schlichtungsverfahren vor der Klageerhebung durchzuführen gewesen. Dies sei zwingende Folge der Reform des WEG-Verfahrensrechtes. Nunmehr handele es sich um einen streitigen Zivilprozess und nicht mehr um ein Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Hieraus folge auch die Anwendung des § 15a EGZPO.

Die Kläger verfolgen ihr Rechtsschutzziel in der Berufungsinstanz weiter und nehmen dabei auf ihren erstinstanzlichen Vortrag Bezug und vertiefen diesen. Sie sind der Ansicht, es liege insbesondere keine Nachbarstreitigkeit im Sinne des § 15a EGZPO vor. Die extensive Auslegung des § 15a EGZPO bzw. des § 1 HSchlichtG werde dem streitgegenständlichen Einzelfall nicht gerecht, da die dort genannten Normen, etwa §§ 906, 910, 911, 923 BGB bzw. § 39 hessisches NachbRG, hier nicht einschlägig seien.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist begründet. Die Klage ist zulässig, ohne dass zuvor ein

Schlichtungsverfahren nach § 15a EGZPO iVm § 1 HessSchlG durchzuführen war. Dies führt zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht, § 538 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO.

Allerdings führt das Amtsgericht zutreffend aus, dass die streitgegenständlichen Ansprüche, dem hessischen NachbRG – in entsprechender Anwendung - unterfallen. In Hessen regeln §§ 38 ff. HessNachbRG u.a. auch die Anpflanzung von Hecken. Entgegen der Ansicht der Berufung enthält das NachbRG diesbezüglich in § 43 HessNachbRG auch eine Anspruchsgrundlage hinsichtlich eines Unterlassungsanspruches. Es ist insofern unerheblich, ob sich die Kläger hinsichtlich ihres Klagebegehrens auf die Normen des hessischen NachbRG berufen oder aber auf vergleichbare Normen des BGB oder des WEG, denn für die Anwendbarkeit des § 15a EGZPO ist entscheidend, ob der streitgegenständliche Anspruch abstrakt dem Regelungsregime des NachbRG unterfällt (MüKoZPO/Gruber EGZPO § 15a Rn. 32).

Allerdings sind diese Regelungen des hessischen NachbRG – im direkten Anwendungsbereich – auf den Abstand von Hecken von der Grundstücksfläche des Nachbarn bezogen. Im Streit steht jedoch eine im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche, an der jeweils Sondernutzungsrechte bestehen, so dass die Parteien an sich keine Nachbarn iSd HessNachbRG sind. Jedoch sind diese Regelungen – ebenso wie § 906 BGB, der ebenfalls dem Anwendungsbereich von § 15a EGZPO unterfällt – nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wegen der vergleichbaren Interessenlage auf Wohnungseigentümer entsprechend anwendbar (BGHZ 174,20 = NJW 2007, 3636; BGHZ 178, 327 = NJW 2014, 458).

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts teilt die Kammer allerdings nicht die Ansicht, dass die entsprechende Anwendung von Vorschriften des Nachbarrechts auch dazu führt, dass in entsprechender Anwendung des § 15a EGZPO iVm § 1 Abs. 1 Nr. 1 e HSchlichtG hier ein obligatorisches Schlichtungsverfahren dem Klageverfahren vorauszugehen hätte.

Soweit ersichtlich wurde über den hier einschlägigen Fall, die Anwendbarkeit des § 15a EGZPO iVm den entsprechenden landesrechtlichen Regelungen im Falle der analogen Anwendung des Nachbarrechtes, noch nicht entschieden. Lediglich das AG Düsseldorf (ZWE 2011, 142) und das LG Dortmund (ZWE 2017, 426) bejahten in Fällen der - analogen - Anwendung des § 906 BGB mit Bezug zum Wohnungseigentumsrecht auch die entsprechende Anwendung des § 15a EGZPO in Verbindung mit dem landesrechtlichen Schlichtungsrecht. Das LG Dortmund führt als Begründung dieser entsprechenden Anwendung im Wesentlichen die vergleichbare Interessenlage als Argument an. Die Abwehr nachbarverursachter Immissionen und die daraus folgenden rechtlichen Konsequenzen seien unabhängig von der rechtlichen Ausgestaltung des „faktischen“ Nachbarverhältnisses identisch.

Auch in der Literatur wird Anwendung des § 15a EGZPO im Falle der analogen Anwendung des landesrechtlichen Nachbarrechtes kaum thematisiert, bejaht wird lediglich eine grundsätzliche Anwendbarkeit des § 15a EGZPO auf wohnungseigentumsrechtliche Verfahren andere Fallgruppen betreffend (Jennißen/Suilmann WEG § 43 Rn. 10; Niedenführ/Vandenhouten WEG § 43 Rn. 17-22; MüKoBGB/Engelhardt WEG § 43 Rn. 31; PalandtBGB/Wicke Vorb. § 43 WEG Rn. 2). Teils wird die Anwendung ohne nähere Begründung bejaht (Bärmann/Roth WEG Vor. §§ 43 ff. Rn. 8; BeckOGK/Karkmann, Stand 1.11.2017 § 43 Rn. 5), teils auch ausdrücklich auf die vergleichbare Interessenlage abgestellt (Müller in Bärmann/Seuß WEG § 76 Rn. 68).

Demgegenüber wird teilweise auch die Anwendbarkeit des § 15a EGZPO mit Blick darauf, dass Wohnungseigentümer gerade keine Grundstücksnachbarn seien, verneint (Staudinger/Lehmann-Richter, Neubearb. 2018 WEG Einl. § 43, Rn. 75 ff.; Riecke/Schmid/Abramenko § 43 Rn. 3).

Die Kammer verneint die entsprechende Anwendung des § 15a EGZPO iVm § 1 Abs. 1 Nr. 1 e HSchlichtG im vorliegenden Fall. Die Kammer sieht mit Blick auf die doppelte Analogie, einmal des Nachbarrechtes und zum anderen des § 15a EGZPO selbst, eine nicht zu rechtfertigende Begrenzung des Zugangs zu den staatlichen Gerichten. Eine vergleichbare Interessenslage mit Blick auf die mit dem Schlichtungsverfahren bezweckte konsensuale Streitbeilegung ist für derartige Verfahren zudem nicht gegeben.

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass es sich bei § 15a EGZPO um eine Ausnahmenvorschrift handelt. Eine solche ist grundsätzlich nicht analogiefähig (vgl. OLG Saarbrücken Urt. v. 20.5.2015 – 1 U 131/14). Zumindest sollte die entsprechende Anwendung solcher Ausnahmenvorschriften nur zurückhaltend erfolgen. Dies insbesondere dann, wenn schon die den Anwendungsbereich des § 15a EGZPO eröffnende Norm nur analog angewendet wird. Es obliegt nicht den Gerichten, durch mehrfache Analogien den Justizgewährungsanspruch des einzelnen, folgend aus Art. 20 Abs. 3 GG, zu beschränken. Der Bundes- bzw. Landesgesetzgeber hat durch § 15a EGZPO bzw. die einzelnen landesrechtlichen Schlichtungsgesetze solche Beschränkungen geschaffen. Diese sind jedoch auf bestimmte Fallgruppen beschränkt. Zwar sieht das Bundesverfassungsgericht mit Blick auf den Justizgewährungsanspruch eine restriktive Auslegung landesrechtlicher Schlichtungsgesetze als nicht geboten an (BVerfG NJW-RR 2007, 1073). Vorliegend ist jedoch nicht die Auslegung einer rechtswegbeschränkenden Norm an sich, sondern deren Analogiefähigkeit problematisch.

Die für eine Analogie erforderliche vergleichbare Interessenslage ist nicht gegeben. Denn eine verpflichtende Vorschaltung einer konsensuale Streitbeilegung im Rahmen eines gesonderten Schlichtungsverfahrens ist nach Ansicht der Kammer im Wohnungseigentumsrecht nicht in gleicher Weise wie bei Grundstücksnachbarn geboten und durch zahlreiche Besonderheiten praktisch kaum durchführbar.

Zwar ist im Ansatz eine vergleichbare Interessenslage mit Blick auf das Nachbarrecht gegeben, als das es auch bei Wohnungseigentümern – wie Nachbarn ein Anliegen ist, die Sozialbeziehung zwischen den Parteien wiederherzustellen und zu erhalten, was eher durch eine einverständlich getroffene zukunftsorientierte Regelung erreicht werden kann (BT-Drucks. 14/980 S. 6; vgl. LG Dortmund ZWE 2017,426). Dies alleine kann indes nicht für eine analoge Anwendung genügen, denn der Gesetzgeber hat sich mit § 15a EGZPO darauf beschränkt ein obligatorisches Güteverfahren für wenige von ihm als besonders geeignet erscheinende Konstellationen (BT-Drucks. 14/980 S. 6) einzuführen, das Wohnungseigentumsrecht gehörte nicht dazu.

Insoweit sind die Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechtes zu beachten, die eine entsprechende Anwendung des § 15a EGZPO iVm § 1 Abs. 1 Nr. 1 e HSchlichtG nicht als notwendig und eine vollumfänglich vergleichbare Interessenslage mit Grundstücksnachbarn als nicht gegeben erscheinen lassen.

Das Verhältnis der Sondereigentümer zeichnet sich durch eine besondere rechtliche Verbundenheit aus, die mit dem Verhältnis benachbarter Grundstückseigentümer untereinander nicht ansatzbar vergleichbar ist. Sie sind neben ihrer Stellung als Wohnungs- oder Teileigentümer eben auch Miteigentümer des gemeinschaftlichen

Eigentums. Dessen Gebrauch und Nutzung können sie abweichend von den gesetzlichen Maßstäben durch Vereinbarung und Beschluss regeln. Anders als bei Grundstücksnachbarn besteht ein zwingender Kontakt der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander. Diese müssen nach der gesetzlichen Konzeption das Gemeinschaftseigentum gemeinsam verwalten und hierüber auf Eigentümerversammlungen Beschlüsse fassen. Gerade mit der Versammlung besteht eine bereits im Gesetz vorgesehene Gelegenheit, Konfliktlagen zu besprechen, zu moderieren und auch zu lösen. Es besteht daher – anders als bei Grundstücksnachbarn – bereits ohne ein zusätzliches Schlichtungsverfahren ein festes Instrumentarium, mit dem Probleme aus dem Gebrauch des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums konsensual gelöst werden können. Vergleichbare Situationen sind bei Grundstücksnachbarn nicht gegeben.

Zwar ist für den hier streitgegenständlichen Bereich der Sondernutzungsrechte der Einwirkungsbereich der Miteigentümer beschränkt. Allerdings können Ansprüche des Einzelnen, etwa auf Unterlassung einer unzulässigen Nutzung oder einer baulichen Veränderung, von der Gemeinschaft an sich gezogen werden und dann gemeinschaftlich ausgeübt werden. Auch dies führt zu einer vom Recht zweier Grundstückseigentümer vollständig verschiedenen Ausgangslage.

Zudem sprechen rechtliche Besonderheiten des Wohnungseigentumsrechtes gegen eine mit dem Nachbarrecht vergleichbare Interessenlage.

So bestehen rechtliche Besonderheiten, die zu praktischen Problemen führen können, für welche die landesrechtlichen Schlichtungsverfahren nicht zugeschnitten sind. So besteht – durch das WEG bedingt – bereits eine intensive rechtliche Verbindung der Sondereigentümer untereinander und mit der teilrechtsfähigen Gemeinschaft. In diesen Rechtsverhältnissen stehen sich die Betroffenen, vermittelt durch das WEG, Vereinbarung und Beschlüsse, gegenüber. Die komplexe Verflechtung dieser Rechtsverhältnisse kann, ohne erhebliche praktische Probleme zu verursachen, nicht in die landesrechtlichen Schlichtungsverfahren übertragen werden.

Eine weitere Besonderheit folgt aus der rechtlichen Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses der Sondereigentümer untereinander. So sind in einem „Nachbarschaftsstreit“ – wie hier - unter Sondernutzungsberechtigten zunächst deren Rechtspositionen betroffen. Auch die Rechtspositionen anderer Sondereigentümer können von einem solchen Rechtsstreit jedoch berührt werden, denn auch der Bereich der Sondernutzungsrechte liegt weiter im gemeinschaftlichen Eigentum. Daher kann auch der mit dem Schlichtungsverfahren verfolgte Zweck, namentlich mit den Nachbarn eine gemeinsame Lösung nachbarlicher Konflikte zu erreichen, nicht oder zumindest nicht nur unter den Sondernutzungsberechtigten eingreifen. Die Sondernutzungsberechtigten streiten in „nachbarlichen“ Konflikten, wie der vorliegende Fall zeigt, nicht über den Umfang der Nutzung ihres Eigentums, auch wenn dies von ihnen häufig so wahrgenommen wird. Vielmehr dürfte im Regelfall zumindest auch die Reichweite der Nutzungsbefugnis von Gemeinschaftseigentum, etwa in Verbindung mit einem Sondernutzungsrecht, streitgegenständlich sein. Insofern können die Sondereigentümer jedoch nicht vollumfänglich über die betroffenen Rechtspositionen oder andere nicht betroffene Rechtspositionen, die aber im Sinne einer umfassenden Befriedung der Sondereigentümer relevant sein können, verfügen. Vielmehr sind dann auch die übrigen Sondereigentümer in ihrer Rechtsposition betroffen, wenn – wie nahezu immer – die Nutzung des Gemeinschaftseigentums im Streit steht.

Demzufolge sieht für das gerichtliche Verfahren § 48 WEG eine Beiladung

betroffener Wohnungseigentümer und eine Rechtskrafterstreckung vor.

An einer entsprechenden – verpflichtenden – Regelung zur Beteiligung Dritter fehlt es im HessSchlG, so dass hier schon strukturell keine Einigungen getroffen werden können, welche die übrigen Wohnungseigentümer binden.

Zudem kann zusätzlich auch die teilrechtsfähige Gemeinschaft betroffen sein, sodass an einem solchen Streit neben mehreren Sondereigentümern auch die Wohnungseigentümergeinschaft involviert sein kann. Diese kann bestimmte Angelegenheiten an sich ziehen und diese dann exklusiv in einem Rechtsstreit verfolgen, § 10 Abs. 6 S. 3 WEG.

Die hieraus erwachsende Komplexität ist nur schwerlich – jedenfalls auf der Basis der bestehenden Regelungen - in einem Schlichtungsverfahren umzusetzen. Sollte der Gesetzgeber dies für nötig erachten, wäre eine ausdrückliche Regelung einer Schlichtung von Wohnungseigentumsverfahren vorzusehen, wobei sich dann allerdings nicht erschlosse, wenn diese auf die analoge Anwendung des § 906 BGB und der nachrechtlichen Vorschriften begrenzt wäre, während die streitanfälligsten Bereiche (Umfang und Art des Nutzungsrechts und bauliche Veränderungen) ausgenommen wären.

Letztlich ist aufgrund dieser Besonderheiten und der Vielzahl der beteiligten Interessen auch im Regelfall nicht zu erwarten, dass durch ein vorgeschaltetes Schlichtungsverfahren in Fällen der analogen Anwendung von Nachbarschaftsvorschriften zwischen Sondernutzungsberechtigten eine nennenswerte Entlastung der Justiz erfolgt (vgl. auch LG Dortmund ZWE 2017, 426), zumal dies bereits bei Streitigkeiten zwischen Grundstücksnachbarn nicht der Fall ist (vgl. MüKOZPO/Gruber § 15a EGZPO Rn. 1). Im Gegenteil steht zu befürchten, dass die Auswirkungen von Einigungen alleine zwischen den streitenden Sondernutzungsberechtigten Folgerechtsstreitigkeiten nach sich zögen.

Angesichts dieser Gesamtumstände vermag die Kammer die Voraussetzungen für eine vergleichbare Interessenlage eines Streites von Sondernutzungsberechtigten um eine „Grenzhecke“ mit der von Grundstücksnachbarn nicht zu erkennen, so dass die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung von § 15a EGZPO nicht vorliegen.

Nach alledem war auf die Berufung das erstinstanzliche Urteil abzuändern. Die Kammer macht von der Möglichkeit der Zurückverweisung (§ 538 Abs. 2 Nr. 3 ZPO) Gebrauch, denn der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif, vielmehr ist eine umfassende Aufklärung der tatsächlichen Gegebenheiten erforderlich, die nach Lage der Dinge auch eine umfassende Beweisaufnahme erfordert.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ist mit Blick auf §§ 775 Nr. 1, 776 ZPO erforderlich (Zöller/Heßler ZPO § 538 Rn. 59).

Die Revision war zuzulassen, § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO. Die Kammer vertritt mit dem vorliegenden Urteil eine Ansicht, die von der Entscheidung des Landgerichts Dortmund (ZWE 2017, 426) divergieren könnte, zudem handelt es sich um eine ungelöste Rechtsfrage, die sich in einer Vielzahl von Fällen stellt und eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.